Notitie praktische toepassing groenblauwe regels, versie 1.0

Deze notitie hoort bij de derde wijziging omgevingsplan (groenblauwe regels). In de notitie zijn de afspraken zoals gemaakt met Woonborn en Trivire voorlopig uitgewerkt in een versie 1.0. Begin 2026 wordt deze notitie nader uitgewerkt in een versie 2.0.

Aanleiding

Deze notitie is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van de gemeente om groenblauwe regels in het omgevingsplan op te nemen. De reacties van de woningbouwcorporatie Woonbron en Trivire en een zienswijze van ProRail op het ontwerpbesluit waren aanleiding om te komen tot praktische werkafspraken zoals uitgewerkt in deze notitie.

Hoofdlijnen groenblauwe regels

De 3e wijziging van het omgevingsplan Dordrecht voor het onderdeel groenblauw bestaat in essentie uit één hoofdregel: nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de "eis van een goede groenblauwe inpassing".
Hoe in het concrete geval aan deze eis voldaan kan worden zal per situatie verschillen. Voor bouwplannen in een al groene woonwijk zal dit heel anders uitpakken dat dan een bouwproject in de binnenstad. Dat vraagt per geval maatwerk en moet ook evenredig zijn in verhouding tot de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

Van een goede groenblauwe inpassing is in ieder geval sprake als voldaan wordt aan volgende vijf criteria:

1. als op het perceel per m2 bouwplan 60 mm waterberging wordt toegevoegd (geldt alleen voor bouwplannen die groter zijn dan 300 m2 bebouwd oppervlak);
2. na een hevige bui met 20 mm water op straat mag geen waterschade aan het bouwplan optreden;
3. rekening wordt gehouden met de risico's op overstroming
4. op het perceel groen wordt toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie, minimaal 30% van het bebouwd oppervlak;
5. de groene inrichting van het perceel voldoet aan de kwaliteitseisen uit de welstandsnota.

Maatwerk

Om te kunnen nagaan of aan deze criteria kan worden voldaan wordt een digitaal formulier 'groenblauw' opgesteld. Dat formulier kan gezien worden als een soort hulpmiddel om samen met de gemeente na te gaan of het bouwplan uitvoerbaar is.

Als blijkt dat niet (volledig) aan deze criteria kan worden voldaan, moet op een andere wijze gezocht worden naar een goede groenblauwe inpassing. De hoofdregel laat daar alle ruimte toe en kent hiervoor een flexibiliteitsbepaling die het college kan toepassen. Als bijvoorbeeld blijkt dat op een perceel fysiek de ruimte ontbreekt om te komen tot een groenblauwe inrichting kan dat aanleiding zijn om af te zien van de eis van 30% extra groen. In dat geval moet wel nagegaan worden welke andere groenblauwe maatregelen redelijkerwijs te treffen zijn. Uitgangspunt daarbij: de te treffen maatregelen moeten in verhouding staan tot de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

Voor de uitvoerbaarheid van ruimtelijke projecten is het daarbij van belang dat zo vroeg mogelijk in het ontwikkelproces duidelijkheid wordt verkregen over de vraag hoe voldaan kan worden aan de eis van een goede groenblauwe inpassing. Met Woonbron, Trivire en ProRail is daartoe de

volgende werkafspraak gemaakt (proefperiode van 1 jaar, daarna wordt de proef mogelijk uitgebreid).

1. Principeverzoek of schets bouwplan wordt via het omgevingsloket aangevraagd als ‘vooroverleg’.
2. Het formulier groenblauw wordt zo ver mogelijk ingevuld door de aanvrager
3. Intakegesprek met de gemeente (adviseur groenblauw)
4. Principe-besluit gemeente over groenblauwe inpassing (mandaat BPO)
5. Eventueel pre-advies commissie ruimtelijke kwaliteit
6. Formulier + principebesluit + eventueel advies CRK in aanvraag omgevingsvergunning.

Na het principebesluit is voor de aanvrager duidelijk of een bouwplan met groenblauwe inpassing haalbaar is.

Formulier indieningsvereisten activiteit ‘gebouwen bouwen met groenblauwe inrichting **(dit formulier wordt begin 2026 verder uitgewerkt in samenspraak met o.a. Trivire en woonbron tot versie 2.0).**		
	Een tekening bestaande situatie van het bouwwerkperceel (het perceel dat hoort bij het bouwplan) met daarop aangegeven: - bestaande gebouwen - bestaande verharding - bestaande groenblauwe inrichting	
	Een tekening van de nieuwe situatie na realisatie van het bouwplan, met daarop aangegeven: - nieuwe gebouwen - nieuwe verharding - nieuwe groenblauwe inrichting[i]	
	Een tabel of overzicht waarin in m2 is aangegeven voor zowel de bestaande als nieuwe situatie: - de oppervlakte van het bouwwerkperceel - het bebouwd oppervlak van het bouwplan - de bestaande groenblauwe inrichting op het perceel - de nieuwe groenblauwe inrichting op het perceel - waterberging	
	Bij bouwplannen met een bebouwd oppervlak groter dan 300 m2: formulier waterberging (op basis van toolbox).	
	Doelsoorten uit de welstandsnota: 1. … 2. .. 3. …	
	Ecologische motivering hoe de groenblauwe maatregelen bij dragen aan de drie doelsoorten en het instandhouden van drie biotopen	
	Een bouwtekening met een doorsnede van het bouwplan met aanduiding vloerpeil en aanliggende straat/straten met NAP hoogtes	
	Sub-formulier ‘rekening houden met overstromingen’	

Subformulier 30% groenblauwe inrichting, waterberging en doelsoorten

CONCEPT nog nader uit te werken in versie 2.0

Groenblauwe maatregelen (zie Toolbox klimaat)		Groenblauwe inrichting		Waterberging		NIBO
		Bestaand m2	Nieuw m2	bestaand	Nieuw	Ja / nee
1.	Geveltuin					
2.	Vijver					
3.	Kroonprojectie boom					
4.	Groen dak met seduminrichting					
5.	Waterbergend dak					
5.	Groene gevel					
6.	Waterton					
7.	Parkeerplaats met grasbetontegels					
8.	Groene pergola					
	Etc. zie Toolbox klimaat en handboek NIBO					
Berekening:						
Bebouwd oppervlak = **X** m^2						
Norm			= X * 30%		= X*60 mm	3
Totaal						

Subformulier rekeninghouding met overstromingen

CONCEPT nog nader uit te werken in versie 2.0

Subformulier rekeninghouding met overstromingen

Vragenboom		Ja	Nee
0.	Staat het gebouw binnendijks?	-> 1	-> 4
1.	Voorziet het bouwplan in verblijfsruimte op minimaal + 3 m NAP	-> 2	-> 8
2.	Is de verblijfsruimte groot genoeg voor het aantal bewoners of gebruikers van het gebouw	-> 3	-> 8
3.	Heeft de verblijfsruimte een te openen raam of deur naar buiten?	-> 7	-> 8
4.	Is het een vitale & kwetsbare functie?	-> 5	-> 6
5.	Wordt de vitale & kwetsbare functie minimaal op NAP +4,43m (of overstromingsbestendig) aangelegd?	-> 7	-> 8
6.	Wordt het gebouw minimaal op +4 m NAP (of overstromingsbestendig) gebouwd?	-> 7	-> 8
7.	Geen nadere motivering nodig.		
8.	Motivering ‘wat te doen bij een overstroming’, bijvoorbeeld route naar veilige plaats in de buurt.		

Regionale samenwerking

Woonbron en Trivire hebben de zorg uitgesproken dat straks iedere gemeente haar eigen regels gaat stellen in het omgevingsplan. De gemeente en OZHZ gaan zich inspannen om harde afspraken tot regionale samenwerking tot stand te brengen.

Handhaving

De corporaties zien regelmatig dat groene maatregelen die bij oplevering van de woning door huurders weer ongedaan gemaakt worden. Aangenomen kan worden dat nieuwe groenblauwe regels er toe leiden dat dit vraagstuk zich vaker zal voordoen. Binnen de corporaties is nauwelijks capaciteit om hierop te handhaven. De gemeente erkent en herkent dit vraagstuk en zet in op

een zorgplicht. Voor de corporaties is de zorgplicht een acceptabel oplossing. Het brengt tot uitdrukking dat hier sprake is van een gezamenlijke gedeelde verantwoording (gemeente, huurders/bewoner, corporatie) en dat dit geen actieve rol toezicht en handhaving vereist. Een actieve stimulerende rol van de gemeente zou hier helpen: goede voorlichting, monitoring, aanspreken van verantwoordelijkheid en zo nodig handhaving, vergelijk in dit verband de situatie Amstelwijck, als sprake is van een evidente overtreding van de zorgplicht. Voor de gemeente helpt het dan als er afspraak in huur- of koopcontracten zijn gemaakt.

Planviewer ecologische monitoring netwerk (is de gemeente ook aangesloten?).
De gemeente gaat nog na of er een database beschikbaar komt waar deze informatie is terug te vinden.